Document généré le 15 juil. 2025 15:30

Continuité

CONTINUITÉ

Immeubles résidentiels à Montréal
L'art du compromis

François Dufaux

Numéro 108, printemps 2006

Insertion architecturale en milieu ancien : créer avec hier

URI : https://id.erudit.org/iderudit/17598ac

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)
1923-2543 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cet article

Dufaux, F. (2006). Immeubles résidentiels à Montréal : l'art du compromis. *Continuité*, (108), 28–30.

Tous droits réservés © Éditions Continuité, 2006

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

L'art du COMPROMIS

Le secteur immobilier se porte bien dans la métropole. Si, en matière d'insertion architecturale en milieu ancien, les gros projets institutionnels déjouent sans grandes difficultés les règles d'urbanisme, il en va autrement pour les projets résidentiels plus modestes, qui doivent composer avec certaines contraintes.

La Maison imbriquée est un quadruplex divisé en trois parties égales, composé de deux maisonnettes superposées et contiguës. La baie en saillie sur la façade exploite pleinement les contraintes de la réglementation de la Ville de Montréal.

Photo : David Morin, architecte

par François Dufaux

Depuis 1996, Montréal a connu un vigoureux développement économique qui s'est traduit par des investissements substantiels en immobilier, autant dans le secteur résidentiel qu'institutionnel, commercial et industriel. Le bilan de l'ensemble de la région métropolitaine est positif, mais une tendance se dégage en faveur des quartiers urbains plus anciens, témoignant d'un nouvel engouement pour vivre en ville. Les nouvelles constructions érigées dans ces milieux serrés posent l'enjeu de l'insertion en architecture et en urbanisme.

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal voit ainsi disparaître les terrains vacants,

En mortaise : Si le « huit-plex » de la rue Lafontaine reprend la composition des immeubles du XIXe siècle avec son revêtement de brique et la verticalité de ses fenêtres, il affiche également son caractère contemporain, notamment par l'utilisation de la tôle bleue.

Photos : Jocelyn Duff, architecte

les anciennes friches industrielles transformées et les stations-services au profit d'immeubles résidentiels. Au centre-ville, une nouvelle vague de projets institutionnels déferle sur l'arrondissement de Ville-Marie, notamment avec les universités (McGill, UQÀM, Concordia). Souvent stimulés par l'initiative publique, les projets commerciaux y affluent également, telles la Cité internationale ou celle du multimédia, toutes deux aux limites du Vieux-Montréal.

En parallèle, on observe le retour – imprévu et en force – de la vocation résidentielle au centre-ville. Démolis au cours des années 1960, les quartiers populaires sont reconstruits à coups d'immeubles au gabarit et à la densité des duplex et des triplex disparus. Dans le Vieux-Montréal et aux abords du centre-ville, les immeubles industriels sont convertis en lofts et en studios. Autour du centre des affaires et le long des grandes artères, des tours résidentielles surgissent là où on n'attendait plus de développement depuis 40 ans. La demande pour vivre en ville déborde sur les arrondissements voisins de Villeray, du Sud-Ouest (Saint-Henri, Verdun, Pointe-Saint-Charles) et d'Hochelaga-Maisonneuve. Les nombreux logements rénovés ou construits sont destinés à une nouvelle génération de Montréalais, souvent d'adoption.

Ces projets restent largement le fruit d'initiatives privées et institutionnelles. L'administration municipale dispose de peu de ressources financières, mais accorde les permis de construire en fonction de critères définis dans le zonage inscrit au plan de développement de la Ville de Montréal. En matière d'intégration au contexte architectural et culturel, deux tendances se dessinent.

À GRANDS PROJETS, GRANDE LIBERTÉ

La latitude par rapport au zonage et aux contraintes liées à l'insertion est directement proportionnelle à la taille du promoteur. Plus son projet est important, plus il peut négocier des arrangements. Inversement, les plus petits promoteurs qui soutiennent des projets modestes n'ont guère les moyens de remettre en cause le zonage. Ils sont par exemple soumis à la règle d'insertion qui impose de respecter la hauteur des bâtiments limitrophes à plus ou moins 1 mètre.

L'expression architecturale des grands projets démontre une volonté de rupture et de modernité face à ces critères normatifs. Depuis quelques années, un changement d'attitude se manifeste notamment dans les projets institutionnels vis-à-vis du contexte et de l'idée de tradition montréalaise.

En 1992, pour le musée Pointe-à-Callière, l'architecte Dan S. Hanganu utilisait la pierre grise, matériau historique par excellence, et proposait une réinterprétation d'un immeuble disparu et d'une tradition à renouveler. Les façades des derniers pavillons de l'Université du Québec à Montréal, réalisés à l'automne 2005 par les architectes Saia Barbarese, font quant à elles de multiples allusions aux dernières tendances internationales en architecture. Les panneaux de verre colorés et sérigraphiés rappellent des projets européens illustrés dans les populaires condensés d'architecture que publie l'éditeur allemand Taschen. Cette volonté de rupture n'est pas nouvelle : déjà, l'architecture institutionnelle et commerciale québécoise d'après 1900 imitait les tendances internationales en espérant s'extraire ainsi d'une culture provinciale.

TIRER PROFIT DES EXIGENCES

À l'inverse, les nouveaux projets résidentiels de moyenne densité, réalisés par des architectes et des promoteurs locaux, doivent tirer parti des contraintes du zonage et composer avec celles du marché immobilier. L'attrait des quartiers anciens impose d'interpréter et de respecter la tradition résidentielle de Montréal, mais il faut en plus composer avec la rationalité associée à l'architecture moderne et répondre aux nouveaux besoins d'une clientèle diversifiée. Trois projets illustrent à diverses échelles de brillants exercices de conciliation.

Le 4509, avenue de l'Esplanade

Le projet réalisé au 4509, avenue de l'Esplanade propose une forme originale de logement urbain. Il est né en 1998 des besoins de deux clients : un premier, motivé par son désir de vivre en ville, et trois copropriétaires, désireux de construire un garage à l'arrière de leur triplex. Sur la

À l'arrière d'un triplex au 4509, avenue de l'Esplanade, un logement de trois étages a été construit au-dessus d'un nouveau garage. Cette « tour du cocher » de forme inhabituelle tire habilement profit des contraintes d'un site étroit.

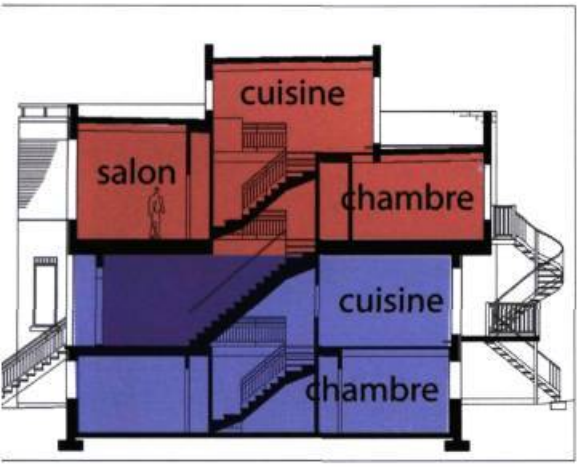
Photo : David Morin, architecte

base d'un échange, le premier client bâtit le nouveau garage et obtient le droit de construire un logement sur trois niveaux au-dessus.

Cet agrandissement s'inspire des hangars d'autrefois, avec son recouvrement de maçonnerie et de métal, ses ouvertures ponctuelles et sa poulie. Un escalier et un perron extérieurs mènent à l'entrée surélevée. Au-dessus du garage, le hall d'entrée partage le premier étage avec deux chambres et la salle de bain. Ce choix inusité permet de déplacer le séjour, la salle à manger, la cuisine et la terrasse au niveau supérieur, qui s'avère le plus ensoleillé et d'où l'on peut jouir d'une vue sur le mont Royal. Une mezzanine au-dessus de la cuisine s'ouvre à gauche sur le séjour et à droite sur la montagne. Cette « tour du cocher » tire parti d'un site étroit, d'un budget limité et de matériaux courants pour profiter des vues et de la lumière.

La Maison imbriquée de la rue Coloniale

Construite en 2000, la Maison imbriquée est un quadruplex qui s'inspire du plan d'un triplex construit vers 1870. Au lieu de diviser la parcelle (9,1 m sur 22 m) en deux parties égales, le plan propose trois parties égales dont deux sont raccordées à un logement, côté rue ou côté cour. Cette



Le règlement d'insertion limite la Maison imbriquée à deux étages. Côté cour, une mezzanine abritant la cuisine de deux maisonnettes permet de contourner la contrainte.

Ill. : David Morin, architecte

distribution « imbriquée » permet d'offrir trois pièces avec fenêtre par logement à chaque étage. L'immeuble est composé de quatre logements sur deux niveaux afin de simplifier la répartition des pièces de jour et de nuit.

L'immeuble est limité à deux étages à cause de la règle d'insertion en vigueur à Montréal. Toutefois, les limites imposées par la réglementation sont pleinement exploitées: présence d'une baie en saillie sur 40 % de la façade, hauteur dépassant de 1 m le bâtiment voisin le plus haut, ajout d'une mezzanine en retrait mais d'une hauteur et d'une dimension maximales. La mezzanine abrite la cuisine et la salle à manger. Elle s'ouvre sur une terrasse donnant sur le mont Royal et le centre-ville. Malgré la composition conventionnelle du traitement en élévation, la modernité de l'immeuble se révèle dans les dimensions des fenêtres, le choix des matériaux et les détails.

Le « huit-plex » de la rue Lafontaine

Le « huit-plex » construit en 2004 sur la rue Lafontaine s'insère dans une parcelle particulièrement profonde (15,2 m sur 42,7 m) avec une cour latérale. L'immeuble abrite trois maisonnettes avec mezzanine au rez-de-chaussée, trois logements de plain-pied au deuxième étage, et deux au troisième. La corniche, le revêtement de brique, l'accès extérieur aux logements et l'orientation verticale des fenêtres proposent une certaine continuité avec le quartier bâti au XIX[e] siècle. L'emploi de la tôle de couleur, les dimensions des ouvertures orientées vers le soleil, les grands balcons tiennent compte des préoccupations contemporaines et témoignent du temps présent.

L'insertion représente un défi architectural et urbain, autant économique que culturel. Les promoteurs et les architectes liés à de petits projets doivent composer avec des règles serrées, tant par rapport au zonage qu'aux réalités économiques du marché et de la construction. Toutefois, ce choix de travailler avec un milieu, de comprendre ses règles, de retenir ses atouts et d'intégrer les innovations de façon modeste et progressive a conduit à un nouvel art de vivre en ville, qui témoigne d'une architecture montréalaise consciente de sa tradition et critique devant la modernité.

François Dufaux est architecte et chargé d'enseignement à l'École d'architecture de l'Université Laval.